

# СПИСОК НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- Договор купли-продажи земельного участка  
Это основной документ сделки, который включает: данные участников сделки, предмет договора (земельный участок и дом), порядок оплаты, сроки передачи, права, обязанности и ответственность сторон.
- Акт приема-передачи  
Документ имеет произвольную форму, он содержит описание передаваемого имущества и сроки его передачи новому владельцу.
- Оригиналы паспортов участников сделки
- Оригинал выписки из ЕГРН  
В 2022 году выписка из ЕГРН действует 30 дней с момента получения документа
- Выписка из домовой книги
- Согласие органов опеки на отчуждение имущества, если сделка затрагивает права несовершеннолетних.
- Нотариально заверенная доверенность на проведение сделки, если сделку проводят представители сторон.
- Письменное согласие банка, если объект находится в ипотечном залоге.
- Нотариально заверенное согласие супруги(а) владельца недвижимости, если продавец состоит в браке, или документ, подтверждающий, что имущество не является совместной собственностью супругов.

■ ПРАВО  
■ НА  
■ ЗЕМЛЮ ■

## ПАМЯТКА ПО ПРОЦЕССУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

### ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ:

как убедиться в законности приобретения земельного участка

### ДЛЯ ПРОДАВЦА:

список необходимых документов для продажи земельного участка



Подробнее о совершении процедуры купли-продажи и оформления прав собственности, необходимых документах и шагах читайте здесь: [pravonazemlu.ru](https://pravonazemlu.ru)



# КАК ИЗБЕЖАТЬ ОБМАНА СО СТОРОНЫ ПРОДАВЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

## ПРОВЕРЬТЕ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ПРОДАВЦА НА УЧАСТОК И ОТСУТСТВИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ НА УЧАСТОК

Сейчас это можно сделать, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Однако с 2023 года будет невозможно самостоятельно получить выписку с данными о собственнике участка. Тогда эти данные необходимо запросить через нотариуса или непосредственно собственника участка.

Если собственник отказывается предоставлять вам документы – это повод задуматься о его благонадежности.

## ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ДОМ, ЕСЛИ ОН РАСПОЛОЖЕН НА ПОКУПАЕМОМ УЧАСТКЕ

Информация о праве собственности продавца на дом содержится в выписке ЕГРН конкретно для дома. Информацию о доме и зарегистрирован ли он можно найти на кадастровой карте – визуально зарегистрированный дом может не отображаться на карте, чтобы его найти, нужно вбить в поисковую строку адрес здания.

Перед покупкой дома, зарегистрированного как жилой, потребуйте у продавца выписку из домовой книги (она содержит информацию о прописанных по адресу жильцах) – это поможет вам обезопасить себя от появления претендентов на дом в будущем.

## ПРОВЕРЬТЕ МЕЖЕВАНИЕ УЧАСТКА

Если межевание (установка границ земельного участка) было произведено, информация об этом обязательно содержится в выписке из ЕГРН. Покупка размежеванной земли может повлечь конфликты с владельцами соседних участков, невозможность управления участком, переплаты по земельному налогу и другое.

Границы межевания также можно проверить по кадастровой карте ([pkk.rosreestr.ru](http://pkk.rosreestr.ru)).

## ПРОВЕРЬТЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ГРАНИЦЫ УЧАСТКА

Если межевание есть, то стоит проверить соответствие фактической площади той, что указана в правах собственности.

Также необходимо проверить, соответствует ли юридическим границам установленный забор. Подобные проверки проводятся кадастровым инженером.

## ПРОВЕРЬТЕ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА (ВРИ)

Вид разрешенного использования определяет, может ли объект находиться на конкретном земельном участке.

В случае, если жилой дом находится на участке, ВРИ которого не включает жилищное строительство, здание может быть признано самовольной постройкой и снесено.

Сведения о ВРИ содержатся в кадастровой карте, выписке из ЕГРН, свидетельстве о регистрации права собственности, договоре аренды и кадастровом паспорте земельного участка.

Подробнее о совершении процедуры купли-продажи и оформления прав собственности, необходимых документах и шагах читайте здесь: [pravonazemlu.ru](http://pravonazemlu.ru)

